



新股速遞：中國天保集團發展有限公司(1427.HK)

30/10/2019

推薦度：●● (五●為最高)

經致富證券現金認購

正常截止時段：2019年11月1日 下午5時正
 延長截止時段：2019年11月4日 上午10時正
 (註：於延長截止時段申請之手續費一律為\$50)
 全額付款客戶手續費：(網上申請) \$0
 (非網上申請) \$50
 公布申請結果日期：2019年11月8日
 上市日期：2019年11月11日

基本資料

全球發售的發售股份總數：200,000,000 股
 香港發售股份佔比：10%
 發售價範圍：2.39 港元 至 3.10 港元
 估計集資金額：4.78 億港元 至 6.20 億港元
 發行後總股數：800,000,000 股
 每手股數：1,000 股
 每手入場費：3,131.24 港元
 联席保薦人：農銀國際融資有限公司
 國泰君安融資有限公司
 主要股東(只列部分)：執行董事兼董事長李保田先生(71.57%)*

*：緊隨新股發行後，及不計及超額配股權計劃的所持股份百分比

所得款項用途

根據發售價為2.75港元(發售價範圍的中位數)，經扣除集團就股份發售應付之估計開支後，所得款項淨額估計約為4.56億港元。

集資所得款項用途	佔所得款百分比
在津冀地區城市中增加土地儲備。	50%
在建房地產項目建設。	20%
未完成合同金額中的建築項目。	20%
營運資金及一般企業用途。	10%

回撥機制

公開發售認購倍數	公開認購	配售
15 倍至少於 50 倍	30%	70%
50 倍至少於 100 倍	40%	60%
100 倍或以上	50%	50%

主要財務數據

千元人民幣(截至 12 月 31 日止年度)	2017 年	2018 年	變動(%)
收益	1,202,278	1,601,739	33.2%
毛利	193,587	189,924	-1.9%
持續經營業務所得除稅前溢利	130,880	181,670	38.8%
股東應佔溢利	59,460	108,207	82.0%

資料來源：公司招股書

綜合概述

- 集團為一家位於中國河北省涿州市的房地產開發商及建築公司，主要從事：1)房地產開發業務：開發及銷售住宅物業及租賃及經營投資物業；2)建築承包業務：以總承建商身份，為樓宇建築項目、基礎設施建築項目以及工業及商業建築項目提供建築承包服務。
- 截至 2019 年 8 月 31 日，集團擁有 18 項住宅物業、1 項投資物業及 1 間酒店。該等項目中，7 個項目位於涿州，13 個項目位於張家口。同時，集團擁有的土地儲備總建築面積約為 199 萬平方米，包括：i)未出售可銷售總建築面積為 4.17 萬平方米及持作物業投資的可出租建築面積為 4.43 萬平方米的已竣工物業；ii)總規劃建築面積為 96.15 萬平方米的在建物業；iii)總規劃建築面積為 94.18 萬平方米的持作未來開發物業。
- 據弗若斯特沙利文報告，河北省房地產開發總投資額由 2013 年的 3,445 億元人民幣增至 2018 年的 4,476 億元人民幣，複合年增長率為 5.4%。

風險因素

- 集團的業務及前景尤其依賴於中國房地產市場的表現，尤其是集團經營或擬經營所在的涿州及張家口等城市。因此，中國整體或集團項目所在城市之物業銷售量或價格或物業需求之任何潛在下降，將對集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富證券及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富證券在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。